

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: osäühing Investonia

registrikood: 11524829

tänavanimi, maja ja korteri number: Pardi tn 32-1

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80016

telefon: +372 5066650

e-posti aadress: ivo.aulik@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Tööjõukulud	9
Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

OÜ Investonia on 2008.aastal loodud ettevõte, mille põhiliseks tegevusalaks on investeerimine väärtpaberitesse ja võlakirjadesse.

Väärtpaberiportfelli loomiseks on kasutatud omaniku poolt antud laenu, investeerimisstrateegia on valitud konservatiivne – investeerimisportfelli kuulub nii erinevaid võlakirju ja fondiosakuid kui ka pikaajaliste investeeringutena aktsiaid ja osasid.

Ettevõte otsib jätkuvalt uusi investeerimisvõimalusi kinnisvarasektorist tervest Euroopast. Riskide hajutamiseks kaalutakse pidevalt erinevaid väärtpaberiinvesteeringuid, sh pikaajalisi väikse riskiga portfelli tooteid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 694	39 735	
Finantsinvesteeringud	1 736 043	1 615 462	2
Nõuded ja ettemaksed	574	574	
Nõuded ostjate vastu	574	574	
Kokku käibevarad	1 740 311	1 655 771	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	336	336	
Nõuded ja ettemaksed	45 575	45 575	8
Laenunõuded	45 000	45 000	
Muud nõuded	575	575	
Kinnisvarainvesteeringud	15 113	15 113	3
Kokku põhivarad	61 024	61 024	
Kokku varad	1 801 335	1 716 795	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	834 686	886 586	4,8
Võlad ja ettemaksed	3 149	1 594	
Võlad tarnijatele	3 149	1 594	
Kokku lühiajalised kohustised	837 835	888 180	
Kokku kohustised	837 835	888 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	825 803	1 134 052	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 885	-308 249	5
Kokku omakapital	963 500	828 615	
Kokku kohustised ja omakapital	1 801 335	1 716 795	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	574	574	3
Muud äritulud	16 188	1 143	
Mitmesugused tegevuskulud	-18 455	-19 613	
Muud ärikulud	-1 286	0	
Ärikasum (kahjum)	-2 979	-17 896	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-200 516	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	91 814	-134 953	
Intressitulud	46 050	45 116	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	134 885	-308 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 885	-308 249	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Investonia 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval, st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, fondiosakud) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, fondiosakud), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused sidusettevõtetes, mida kajastatakse soetusmaksumuses) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansiilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tingitud allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on väärtuse langusele viitavaid indikaatore, nende ilmnemisel viiakse läbi vara väärtuse test.

Sidusettevõtte poolt makstavad dividendid kajastatakse finantstuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil, kus soetusmaksumusest arvatakse maha akumuliseeritud kulum (välja arvatud juhul, kui kinnisvarainvesteeringuks on maa) ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud kulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad ettevõtted tulumaksu kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksetest. Regulaarselt makstavate dividendide maksumäär on 14% (14/86 netoväljamaksest).

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning finantsseisundi aruandes kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Seotud osapooled käesoleva aruande kontekstis on:

- osanikud;
- osaühingu juhatus ning juhatuse liikmete lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2021	87 201	969 600	523 019	174 051	1 753 871
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-53 847	-89 170	9 407	4 151	-129 459
Muud	0	-2 446	-6 504	0	-8 950
31.12.2022	33 354	877 984	525 922	178 202	1 615 462
Kajastatud õiglases väärtuses	33 354	877 984	525 922	178 202	1 615 462
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 770	93 924	43 768	-2 704	132 218
Muud	0	-5 166	-6 471	0	-11 637
31.12.2023	30 584	966 742	563 219	175 498	1 736 043
Kajastatud õiglases väärtuses	30 584	966 742	563 219	175 498	1 736 043

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	15 113	15 113
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	15 113	15 113
31.12.2022		
Soetusmaksumus	15 113	15 113
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	15 113	15 113
31.12.2023		
Soetusmaksumus	15 113	15 113
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	15 113	15 113

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	574	574
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-15	-15

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tähtajata laen seotud osapoolelt	834 686	834 686			0%	EUR	8
Lühiajalised laenud kokku	834 686	834 686					
Laenukohustised kokku	834 686	834 686					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Tähtajata laen seotud osapoolelt	886 586	886 586			0%	EUR	8
Lühiajalised laenud kokku	886 586	886 586					
Laenukohustised kokku	886 586	886 586					

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	768 550	660 642
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	192 138	165 161
Kokku tingimuslikud kohustised	960 688	825 803

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole aruandeaastal kasutanud palgalist tööjõudu.

Lisa 7 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	93 924	-89 170	2
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-5 475	-52 956	
Dividenditulu fondiosakutelt	3 127	3 022	
Muud finantstulud ja -kulud	238	4 151	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	91 814	-134 953	

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	834 686	886 586	4
Kokku laenukohustised	834 686	886 586	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 575	45 575	
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 575	45 575	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 000	45 000	2 281	
Kokku antud laenud	45 000	45 000	2 281	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 000	45 000	2 281	
Kokku antud laenud	45 000	45 000	2 281	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	946 086	59 500	886 586	4
Kokku laenukohustised	946 086	59 500	886 586	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	886 586	51 900	834 686	4
Kokku laenukohustised	886 586	51 900	834 686	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

osaühing Investonia (registrikood: 11524829) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVO AULIK	Juhatuse liige	05.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	825 803
Aruandeaasta kasum (kahjum)	134 885
Kokku	960 688

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	574	100.00%	Jah